

Geachte leden van het college,

Zoals bekend, was/is de Castricumse fractie van D66 geen voorstander van de komst van flexwoningen op een drietal locaties in onze gemeente. In de ogen van onze fractie is er sprake van een 'verdienmodel' met directe betrokkenheid van de meest kwetsbare en kansarme groepen op de woningmarkt. Wij zien de plannen als symptoombestrijding jegens de 'zieke woningmarkt'. Liever hadden wij ingezet op het realiseren van 'echte' (permanente) sociale huurwoningen. Nu gaan ambtelijke en bestuurlijke inzet, financiële middelen en fysieke ruimte in de vorm van locaties - die alle uiterst schaars zijn - naar een 'lapmiddel'. Ondertussen schreeuwt Kennemer Wonen om voortgang ten aanzien van de 48 sociale huurwoningen in Dijk en Duin en worden de prestatieafspraken ten aanzien van ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad niet gehaald.

Maar de gemeenteraad van Castricum heeft in meerderheid ingestemd met de plannen en de fractie van D66 respecteert en accepteert dat. Dat neemt niet weg dat de fractie het dossier en de ontwikkeling kritisch volgt. Daarbij zijn met name het procedurele pad en de participatieve inbreng punten van aandacht.

Tegen die achtergrond stelde ik, onder verwijzing naar 'recht op ambtelijke bijstand', op maandag 3 februari jl. een 'technische vraag' m.b.t de locatie nabij Castricummer Werf, waar de gemeente - in tegenstelling tot beide andere locaties - grondeigenaar is: heeft op enigerlei wijze een 'aanbestedingsprocedure' plaatsgevonden, waarvan Flexwonen NH het 'winnende' resultaat is?

Van de betrokken ambtenaar - waarvoor dank! - ontving ik snel het hieronder in cursief weergegeven antwoord.

Naar aanleiding van uw vraag over een eventuele aanbestedingsplicht inzake Flexwonen wil ik u het volgende mailen:

Inzake aanbestedingsplicht is er advies uitgevraagd bij de huisadvocaat van de gemeente Castricum. Dit advies kan als volgt worden samengevat.

“Een gronduitgifte sec is niet aanbestedingsplichtig. Een aanbestedingsplicht ontstaat als de gemeente opdracht verleent tot de realisatie van een werk.

Voor de vraag of de met de ontwikkelaar te sluiten overeenkomst over de realisatie van de flexwoningen aanbestedingsplichtig is, zijn drie criteria van belang. Als aan alle drie deze criteria is voldaan, is er sprake van een aanbestedingsplicht. De drie criteria zijn:

- a. De gemeente moet een rechtstreeks economisch belang bij de ontwikkeling hebben (bijvoorbeeld: de gemeente wordt eigenaar of huurder van de flexwoningen, de gemeente verstrekt subsidie of draagt financieel risico etc).*
- b. De ontwikkeling moet door de gemeente afgedwongen kunnen worden bij de ontwikkelaar.*
- c. De gemeente heeft een beslissende invloed op de aanleg en/of de exploitatie van de flexwoningen die verder gaat dan de invloed die de gemeente heeft op grond van publiekrechtelijke regelgeving.*

Er is geen sprake van een aanbestedingsplichtige opdracht met betrekking tot de bouw van de flexwoningen: de gemeente wordt geen eigenaar of huurder, de gemeente betaalt niet mee aan de realisatie en de gemeente loopt geen financieel risico. Ook is er geen andere economische band van de gemeente met de flexwoningen.

De beantwoording geeft bij onze fractie nog aanleiding tot een aantal gedachten:

- de gemeente verkoopt de grond niet, maar verpacht deze (erfpacht), blijft grondeigenaar en houdt aldus een economisch belang
- de gemeente verpacht de grond onder strikte voorwaarde dat deze benut wordt voor de flexwoningen en niet voor andere (volkshuisvestelijke) invullingen
- de gemeente stelt eisen aan de exploitatie en toewijzing van de flexwoningen, zodat niet willekeurige woningzoekenden zich er vestigen, maar zogenoemde 'spoedzoekers', waaronder 'statushouders'
- zouden de vragen die in de eerdere, ambtelijke antwoordmail beantwoord zijn met 'nee' niet net zo makkelijk met 'ja' beantwoord kunnen worden
- de gemeente hanteert in principe beleid om 'het beste uit de markt' te halen en geeft actief uitvoering aan (Europese) aanbestedingsrichtlijnen
- bij de flexwoningen is, gelet op de pachttermijn die tot 15 jaar kan oplopen, sprake van een aanzienlijk 'verdienmodel', waarbij de (mogelijke) economische waarde de normbedragen uit de (Europese) aanbestedingsrichtlijnen ruim te boven gaat. Omdat het gaat om marktpartijen die dit doen en niet om gereguleerde instellingen als woningbouwcorporaties zou je dan toch een 'tenderprocedure' verwachten
- is er niet veeleer sprake van een 'concessie'; een situatie waarin een derde in de gelegenheid wordt gesteld om met gebruikmaking van gemeentelijke gronden (of vastgoed) een (winstgevende) exploitatie te voeren. Daarvoor wordt doorgaans een competitie/aanbesteding georganiseerd (vergelijk exploitatie sporthal die door de gemeente thans wordt aanbesteed via Tendered)
- het kan makkelijk en snel zijn om één-op-één te gaan met bekende marktpartijen, waarmee bestuurlijk goede relaties en eerdere ervaringen bestaan, maar dit wil nog niet zeggen dat dat in procedureel opzicht ook 'correct' is

Tegen de achtergrond van de bovenstaande gedachten wil ik namens de fractie van D66 - nu op schriftelijke wijze aan het college - opnieuw de vraag stellen of ten aanzien van de ontwikkeling en exploitatie van het flexwoningen-project nabij de Castricummer Werf niet op enigerlei wijze een aanbestedingsprocedure benodigd was/is?

Graag verneem ik het antwoord van het college op de gebruikelijke wijze en binnen de gebruikelijke termijn. Daarbij vraag ik feitelijk om een uitgebreide juridische analyse van het procedurele pad en nadere informatie over de contractuele context, aan de hand waarvan onze fractie zich een gedegen oordeel kan vellen over de juistheid van het doorlopen procedurele pad.

Hartelijke groet,

Harold Ebels,
fractie D66